Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/1386

17. 05. 95

Sachgebiet 402

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P.
– Drucksache 13/783 –

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 13/1041 und 13/1187 –

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig, Andrea Fischer (Berlin), Antje Hermenau, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 13/549 –

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung der Mieten in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin in das Vergleichsmietensystem durch wohnwertbezogene Preisbildungsfaktoren (MietÜberleitungsG)

zu dem Antrag der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig, Helmut Wilhelm (Amberg), Antje Hermenau, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 13/546 –

Verknüpfung einer Mietrechtsänderung Ost mit einer gleichzeitigen Wohngeldanhebung

zu dem Antrag des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS
– Drucksache 13/759 –

Sozialverträgliches und überschaubares Mietensystem in Deutschland sowie Mindestbedingungen bei der Einführung des Vergleichsmietensystems in Ostdeutschland

A. Problem

Nach einer schrittweisen, nach Ausstattung und Instandhaltungszustand differenzierten Anhebung der Mieten auf der Grundlage der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung und nach dem Anstieg der Realeinkommen stellt sich in den neuen Ländern die Aufgabe, das Vergleichsmietensystem einzuführen, wie dies schon im Einigungsvertrag als Ziel herausgestellt wurde. Hinzu kommt, daß die mit dem Wegfall der Zinshilfe für die Altschulden zum 1. Juli 1995 anfallende Zinsbelastung von ca. 1 DM/qm/Monat für die überwiegende Zahl von Wohnungen der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften wenigstens teilweise durch – wohnwertabhängige – Mieterhöhungen ausgeglichen werden muß. Da es frei vereinbarte Mieten in den neuen Ländern erst in beschränktem Umfang gibt, muß das Miethöhegesetz für eine Übergangszeit modifiziert werden. Außerdem muß die stärkere Belastung einkommensschwacher Haushalte durch ein verbessertes Wohngeld sozialverträglich gestaltet werden.

B. Lösung

Der von den Koalitionsfraktionen und von der Bundesregierung eingebrachte und im Laufe der Ausschußberatungen modifizierte Entwurf eines Mietenüberleitungsgesetzes (MÜG) begrenzt für eine Übergangszeit bis Ende 1997 Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis für Wohnungen in Gebäuden mit ordentlichem Bauzustand grundsätzlich bei 20 v. H. der bisherigen Grundmiete. Dieser Mieterhöhungssatz erhöht sich für Einfamilienhäuser und sog. Wendewohnungen um je fünf Punkte und ermäßigt sich um fünf Punkte für Wohnungen, die nicht mit Bad und Zentralheizung ausgestattet sind. Für Wohnungen in Gemeinden mit mindestens 20 000 Einwohnern und in Nachbargemeinden von Großstädten können weitere fünf Punkte zum 1. Januar 1997 geltend gemacht werden. Für diese Mieterhöhungen gilt das Zustimmungsverfahren des Miethöhegesetzes; im Gesetz wird aber klargestellt, daß die zweimalige Zahlung oder Duldung der Abbuchung als Zustimmung gilt. Neuvertragsmieten werden für zwei Jahre bei 15 v. H. über den nach dem MÜG zulässigen Mieten begrenzt. Für Modernisierungsumlagen wird eine Kappungsgrenze von 3 DM/qm eingeführt, die nicht für bauliche Änderungen gilt, die durch Gesetz oder Verordnung aufgegeben werden oder wenn Vermieter und Mieter eine abweichende Vereinbarung treffen. Diese Kappungsgrenze gilt auch nicht bei nach § 88e II. WoBauG gefördertem Wohnraum. Um die Mieterhöhungen sozialverträglich zu gestalten, wird das Wohngeldsondergesetz bis Ende 1996 verlängert und in einzelnen Bereichen verbessert.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt diesen Gesetzentwurf mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und einer Mehrheit der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der Gruppe der PDS und von drei Mitgliedern der Fraktion der SPD.

Für den Gesetzentwurf in Drucksache 13/549 und für die Anträge in Drucksachen 13/546 und 13/759 wird mehrheitlich Ablehnung empfohlen.

C. Alternativen

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN besteht auf der Annahme ihres Gesetzentwurfs in Drucksache 13/549, mit dem in einem fünfjährigen Übergangszeitraum durch die Heranziehung wohnwertbezogener Mietpreisbildungsfaktoren eine Mietenspreizung erreicht werden soll, und auf der Annahme ihres Antrags in Drucksache 13/546, mit dem die Bundesregierung aufgefordert werden soll, Beschlüsse zur Änderung des Mietrechts in den neuen Ländern nur zu fassen, wenn zeitgleich eine angemessene Erhöhung des Wohngelds beschlossen wird.

Die Gruppe der PDS besteht auf der Annahme ihres Antrags in Drucksache 13/759, mit dem u. a. die Einführung einer jährlich anzupassenden Wohngeldregelung, die Begrenzung der jährlichen Mietsteigerung auf 3,3 v. H., die Beschränkung der Modernisierungskostenumlage auf 1,50 DM/qm innerhalb von drei Jahren und die ersatzlose Streichung der Privatisierungsauflagen im Altschuldenhilfegesetz gefordert werden.

D. Kosten

Infolge der zu erwartenden Mietsteigerungen von durchschnittlich 37 DM pro Wohnung und Monat werden den Trägern der Sozialhilfe im Jahr 1995 Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 30 Mio. DM entstehen.

Die Mehrkosten der vorgesehenen Änderungen im Wohngeldrecht werden 1995 120 Mio. DM und 1996 414 Mio. DM betragen. Sie sind je zur Hälfte vom Bund und den betroffenen Ländern des Beitrittsgebiets zu tragen. Der im Jahre 1995 auf den Bund entfallende Betrag ist bereits im Bundeshaushalt 1995 berücksichtigt.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz) – Drucksachen 13/783, 13/1041 und 13/1187 – in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. den Gesetzentwurf in Drucksache 13/549 abzulehnen,
3. den Antrag in Drucksache 13/546 abzulehnen,
4. den Antrag in Drucksache 13/759 abzulehnen.

Bonn, den 17. Mai 1995

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger
Vorsitzender

Iris Gleicke
Berichterstatterin

Hildebrecht Braun (Augsburg)
Berichterstatter

Dr. Michael Luther
Berichterstatter

Norbert Otto (Erfurt)

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)
– Drucksachen 13/783 und 13/1041 –
mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß)

Entwurf	Beschlüsse des 18. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)	**Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)**
Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	**Artikel 1**
Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe	**Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe**
Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:	Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:
1. § 11 wird wie folgt gefaßt:	1. unverändert
„§ 11	
(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a auf Wohnraum anzuwenden, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und seit dem 3. Oktober 1990	
1. in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder	
2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten.	
Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden. §§ 1 bis 10a sind auch auf Wohnraum anzuwenden, dessen Errichtung mit Mitteln der vereinbarten Förderung im Sinne des § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.	
(2) Auf anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a ab ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] anzuwenden, soweit sich aus den §§ 12 bis 17 nichts anderes ergibt."	

Entwurf

2. Nach § 11 werden folgende §§ 12 bis 17 angefügt:

„§ 12

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung des *bislang* ohne Erhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung geschuldeten Mietzinses um 20 vom Hundert verlangt werden, wenn an dem Gebäude mindestens drei der fünf folgenden Bestandteile keine erheblichen Schäden aufweisen:

1. Dach,
2. Fenster,
3. Außenwände,
4. Hausflure oder Treppenräume oder
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen.

Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.

(2) Von dem in Absatz 1 genannten Erhöhungssatz können 5 vom Hundert erst *ab* 1. Januar 1997 verlangt werden.

(3) Die Erhöhung darf jeweils weitere 5 vom Hundert betragen bei

1. Wohnraum in einem Einfamilienhaus,
2. Wohnraum, der im komplexen Wohnungsbau geplant war und der nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden ist, sofern seine Ausstattung über den im komplexen Wohnungsbau üblichen Standard erheblich hinausgeht.

(4) Bei der Anwendung des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 bleiben Mieterhöhungen nach der Ersten und nach §§ 1, 2 und 4 der Zweiten Grundmietenverordnung außer Betracht.

(5) Der Mieter kann die Zustimmung zu dem Erhöhungsverlangen verweigern, wenn der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage seit dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] vereinbart werden. Dann schuldet er die Zustimmung zu einer Erhöhung bis zur Höhe der in Satz 1 bezeichneten Entgelte, höchstens jedoch bis zu der sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergebenden Höhe.

Beschlüsse des 18. Ausschusses

2. Nach § 11 werden folgende §§ 12 bis 17 angefügt:

„§ 12

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung des **am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens]** ohne Erhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung geschuldeten Mietzinses um 20 vom Hundert verlangt werden, wenn an dem Gebäude mindestens drei der fünf folgenden Bestandteile keine erheblichen Schäden aufweisen:

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. unverändert
5. unverändert

Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.

(2) Von dem in Absatz 1 genannten Erhöhungssatz können 5 vom Hundert erst **zum** 1. Januar 1997 **und nur für Wohnraum** verlangt werden, **der in einer Gemeinde mit mindestens 20 000 Einwohnern oder in einer Gemeinde liegt, die an eine Gemeinde mit mindestens 100 000 Einwohnern angrenzt.**

(3) Die Erhöhung **nach Absatz 1** darf jeweils weitere 5 vom Hundert betragen bei

1. unverändert
2. unverändert

(4) **Die Vom-Hundert-Sätze** des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 **sind aus dem drei Jahre zuvor geschuldeten Mietzins zuzüglich der** Mieterhöhungen nach der Ersten und nach §§ 1, 2 und 4 der Zweiten Grundmietenverordnung **zu berechnen. Im übrigen** bleiben **diese Erhöhungen** bei der Anwendung **des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3** außer Betracht.

(5) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 18. Ausschusses
(6) Abweichend von § 2 Abs. 2 und 3 *Satz 1 sowie Abs.* 4 gilt:	(6) Abweichend von § 2 Abs. 2 und 4 gilt:
1. Der Anspruch ist gegenüber dem Mieter schriftlich geltend zu machen und zu erläutern.	1. unverändert
2. *Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.*	2. **Die zweimalige Entrichtung eines erhöhten Mietzinses oder die zweimalige Duldung des Einzugs des Mietzinses im Lastschriftverfahren gilt in dieser Höhe als Zustimmung.**
3. *Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des zweiten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.*	3. **Ist das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. Juli 1995 zugegangen, so schuldet er den erhöhten Mietzins ab 1. August 1995.**
(7) Abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 dürfen bei der Erstellung eines Mietspiegels, der nicht über den 30. Juni 1999 hinaus gilt, auch die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Entgelte zugrunde gelegt werden.	(7) unverändert
§ 13	§ 13
(1) Bei der Anwendung des § 3 auf Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 dürfen Mieterhöhungen, die bis zum 31. Dezember 1997 erklärt werden, insgesamt drei Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen, es sei denn, der Mieter stimmt im Rahmen einer Vereinbarung nach § 17 einer weitergehenden Mieterhöhung zu.	(1) unverändert
(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden,	(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden,
1. soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die *oder deren Umfang* er nicht zu vertreten hat, oder	1. soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat,
2. wenn mit der baulichen Maßnahme vor dem 1. Juli 1995 begonnen worden ist.	2. wenn mit der baulichen Maßnahme vor dem 1. Juli 1995 begonnen worden ist **oder**
	3. **wenn die bauliche Änderung mit Mitteln der einkommensorientierten Förderung im Sinne des § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.**
§ 14	§ 14
(1) Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen bei Mietverhältnissen auf Grund von Verträgen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden sind, auch nach diesem Zeitpunkt bis zum 31. Dezember 1997 auf die Mieter umgelegt und hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden. Sind bis zu diesem Zeitpunkt Betriebskosten umgelegt oder angemessene Vorauszahlungen verlangt worden, so gilt dies als vertraglich vereinbart.	(1) Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen bei Mietverhältnissen auf Grund von Verträgen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden sind, auch nach diesem Zeitpunkt bis zum 31. Dezember 1997 **durch schriftliche Erklärung** auf die Mieter umgelegt und hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden. Sind bis zu diesem Zeitpunkt Betriebskosten umgelegt oder angemessene Vorauszahlungen verlangt worden, so gilt dies als vertraglich vereinbart. **§ 8 ist entsprechend anzuwenden.**

Entwurf

(2) Betriebskosten, die auf Zeiträume vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] entfallen, sind nach den bisherigen Vorschriften abzurechnen. Später angefallene Betriebskosten aus einem Abrechnungszeitraum, der vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] begonnen hat, können nach den bisherigen Vorschriften abgerechnet werden.

§ 15

Auf Erhöhungen der Kapitalkosten für Altverbindlichkeiten im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfegesetzes ist § 5 nicht anzuwenden.

§ 16

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 kann der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend § 2 der Zweiten Grundmietenverordnung um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für jeden Bestandteil im Sinne des § 12 Abs. 1 zum Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats verlangen, wenn an dem Bestandteil erhebliche Schäden nicht vorhanden sind und dafür eine Erhöhung bisher nicht vorgenommen wurde.

(2) Vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] getroffene Vereinbarungen über Mieterhöhungen nach Instandsetzung im Sinne des § 3 der Zweiten Grundmietenverordnung bleiben wirksam.

§ 17

§ 10 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9, 10 Abs. 2, §§ 10a bis 16 abweichen, unwirksam sind, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat."

Artikel 2

Angemessenheit von Entgelten

Nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sind Entgelte für Wohnraum

Beschlüsse des 18. Ausschusses

(2) unverändert

§ 15

unverändert

§ 16

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 kann der Vermieter **durch schriftliche Erklärung** eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend § 2 der Zweiten Grundmietenverordnung um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für jeden Bestandteil im Sinne des § 12 Abs. 1 zum Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats verlangen, wenn an dem Bestandteil erhebliche Schäden nicht vorhanden sind und dafür eine Erhöhung bisher nicht vorgenommen wurde. **§ 8 ist entsprechend anzuwenden.**

(2) unverändert

§ 17

unverändert

Artikel 2

Gesetz über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem

§ 1

Angemessenheit von Entgelten

Nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes **1954** sind Entgelte für

Entwurf

im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die bis zum 31. Dezember 1997

1. nach § 3 oder § 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geändert, nach § 13 in Verbindung mit § 17 *des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* vereinbart oder bei der Wiedervermietung in *dieser* Höhe vereinbart worden sind oder

2. *20 vom Hundert der nach §§ 12, 16 oder § 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erhöhten Mieten nicht übersteigen.*

Beschlüsse des 18. Ausschusses

Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die

1. bis zum 31. Dezember 1997 nach § 3 oder § 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geändert oder nach § 13 in Verbindung mit § 17 **jenes Gesetzes** vereinbart worden sind oder

2. bei der Wiedervermietung in **einer der Nummer 1 entsprechenden** Höhe vereinbart

worden sind.

§ 2

Übergangsvorschrift für Neuvertragsmieten

Beim Abschluß eines Mietvertrages über Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe darf der Mietzins den nach den §§ 3, 12, 13, 16 oder 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zulässigen Mietzins bis zum 30. Juni 1997 nicht um mehr als 15 vom Hundert übersteigen.

Entwurf:

Artikel 3

Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

In § 35 *Satz* 2 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) wird *die Verweisung „§ 11 Abs. 2 bis 7" durch die Verweisung „§ 11 Abs. 2" ersetzt.*

Beschlüsse des 18. Ausschusses:

Artikel 3

Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

§ 35 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) wird **wie folgt gefaßt:**

§ 35

Mietzins

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Mietzinses verlangen. Der Mietzins wird an dem ersten Tag des zweiten Monats fällig, der auf die schriftliche Anforderung des Mietzinses durch den Vermieter gegenüber dem Mieter folgt.

(2) Vom 1. Januar 1995 bis zum Ablauf des [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] bestimmt sich der Mietzins nach der Ersten und der Zweiten Grundmietenverordnung sowie der Betriebskosten-Umlageverordnung in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung. Von dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] an kann der Vermieter eine Erhöhung dieses Mietzinses und die Betriebskosten nach näherer Maßgabe des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und der dort angeführten Vorschriften verlangen. Für die Erhöhung nach § 12 jenes Gesetzes gilt dessen § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 nicht.

Entwurf:

Artikel 4

Änderung des Wohngeldsondergesetzes

Das Wohngeldsondergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1992 (BGBl. I

Beschlüsse des 18. Ausschusses:

Artikel 4

Änderung des Wohngeldsondergesetzes

Das Wohngeldsondergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1992 (BGBl. I

Entwurf

S. 2406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419), wird wie folgt geändert:

1. Folgender neuer § 11b wird eingefügt:

„§ 11b

Freibetrag bei der Überleitung ins Vergleichsmietensystem

Von dem nach §§ 8 bis 11a ermittelten monatlichen Einkommen wird im Fall einer Erhöhung der Miete nach dem 30. Juni 1995 bei der Berechnung eines Mietzuschusses vor Anwendung der Anlagen 1 bis 5 bei Alleinstehenden ein Freibetrag von 75 Deutsche Mark abgesetzt, wenn das monatliche Einkommen 1 000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Für das zweite und jedes weitere Familienmitglied erhöhen sich der Freibetrag um 25 Deutsche Mark und die Einkommensgrenze um 400 Deutsche Mark. Bei Überschreitung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Einkommensgrenzen wird der Freibetrag für jeweils volle 100 Deutsche Mark der Überschreitung um 25 Deutsche Mark gekürzt."

2. In § 18 Abs. 1 Nr. 2 werden nach den Wörtern „vom Hundert" die Wörter „oder um mindestens 30 Deutsche Mark" eingefügt.

Beschlüsse des 18. Ausschusses

S. 2406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419), wird wie folgt geändert:

01. In § 1 Satz 1 werden die Wörter „vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 31. Dezember 1995" durch die Wörter „vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 31. Dezember 1996" ersetzt.

1. Folgender neuer § 11b wird eingefügt:

„§ 11b

Freibetrag bei der Überleitung ins Vergleichsmietensystem

Von dem nach §§ 8 bis 11a ermittelten monatlichen Einkommen wird im Fall einer Erhöhung der Miete nach dem 30. Juni 1995 bei der Berechnung eines Mietzuschusses vor Anwendung der Anlagen 1 bis 5 bei Alleinstehenden ein Freibetrag von **100** Deutsche Mark abgesetzt, wenn das monatliche Einkommen 1 000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Für das zweite und jedes weitere Familienmitglied erhöhen sich der Freibetrag um 25 Deutsche Mark und die Einkommensgrenze um 400 Deutsche Mark. Bei Überschreitung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Einkommensgrenzen wird der Freibetrag für jeweils volle 100 Deutsche Mark der Überschreitung um 25 Deutsche Mark gekürzt."

2. unverändert

3. In § 21 Abs. 1 Satz 1 werden in der Tabelle die Wörter „bis 31. Dezember 1995" durch die Wörter „ bis 30. Juni 1996" ersetzt.

4. § 23 wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 werden die Wörter „bis einschließlich 31. Dezember 1995" durch die Wörter „bis einschließlich 31. Dezember 1996" ersetzt.

5. § 28 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Empfänger von Wohngeld, deren Bewilligung in den Monaten Oktober bis Dezember 1996 endet und die im Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 1996, bei im Monat Dezember endender Bewilligung bis 31. Januar 1997, einen Antrag auf erneute Bewilligung stellen, können für die Monate Januar 1997 bis einschließlich März 1997 einen Vorschuß auf das nach dem Wohngeldgesetz zustehende Wohngeld erhalten. In diesem Falle ist als Vorschuß ein auf volle Deutsche Mark aufgerundeter Betrag in Höhe von 80 vom Hundert des nach diesem Gesetz für den Monat Dezember 1996 bewilligten Wohngeldes zu gewähren. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn auf einen im Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 1996 gestellten Antrag erstmals Wohngeld nach diesem Gesetz bewilligt wird. Im Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 1996 gestellte Anträge nach diesem Gesetz gelten für den Zeitraum ab 1. Januar 1997 zugleich als an diesem Tag gestellte Anträge nach dem Wohngeldgesetz.

Entwurf	Beschlüsse des 18. Ausschusses
	Artikel 4 a **Änderung des Wohngeldgesetzes**
	Das Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183) mit den Anlagen 1 bis 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1992 (BGBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 6 des Gesetzes vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2978), wird wie folgt geändert:
	1. In § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b werden die Wörter „des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes" durch die Wörter „des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch" ersetzt.
	2. § 42 Abs. 1 wird wie folgt geändert: **a) In Nummer 3 (§ 32 Abs. 1 Satz 3) wird in der Tabelle die Angabe „31. Dezember 1995" durch die Angabe „30. Juni 1996" ersetzt.** **b) In Nummer 4 Buchstabe b werden** **aa) in Satz 1 die Wörter „bis zum 31. Dezember 1995" durch die Wörter „bis 31. Dezember 1996" ersetzt,** **bb) in Doppelbuchstabe bb (Erhebungsmerkmal f) der Klammerausdruck „(§ 42 Abs. 3)" gestrichen.**
Artikel 5 **Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Vorschriften**	**Artikel 5** **Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Vorschriften**
(1) Artikel 1 bis 3 treten am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft	**(1) Artikel 4 a Nr. 1 tritt mit Wirkung vom 1. Januar 1995, die Artikel 4 und 4 a treten im übrigen am 1. Juli 1995 in Kraft.** **(2) Im übrigen tritt das Gesetz am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft**
1. die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269),	1. die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269),
2. die Zweite Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416),	2. die Zweite Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416),
3. die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1415).	3. die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1415).
(2) Artikel 4 tritt am 1. Juli 1995 in Kraft.	

Bericht der Abgeordneten Iris Gleicke, Hildebrecht Braun (Augsburg), Dr. Michael Luther und Norbert Otto (Erfurt)

I. Allgemeines

Der Deutsche Bundestag hat die Gesetzentwürfe in den Drucksachen 13/783 und 13/549 und die Anträge in den Drucksachen 13/546 und 13/759 in seiner 28. Sitzung am 17. März 1995 in erster Lesung beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß zur Mitberatung überwiesen. Der Gesetzentwurf in Drucksache 13/549 wurde darüber hinaus dem Haushaltsausschuß zur Mitberatung und der Gesetzentwurf in Drucksache 13/783 zur Mitberatung und gemäß § 96 GO überwiesen. Diese Überweisung erfolgte nachträglich auch für den Regierungsentwurf in Drucksachen 13/1041 und 13/1187 in der 33. Sitzung am 26. April 1995.

Der Rechtsausschuß hat sich am 17. Mai 1995 mit den Vorlagen befaßt. Er erhebt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS gegen den Gesetzentwurf der Bundesregierung – Drucksachen 13/1041, 13/1187 – und den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. – Drucksache 13/783 – in der durch den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beschlossenen Fassung keine verfassungsrechtlichen oder rechtsförmlichen Bedenken. Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Enthaltung der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf in Drucksache 13/549 abzulehnen. Was den Antrag in Drucksache 13/546 betrifft, empfiehlt der Rechtsausschuß mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS Ablehnung. Der Rechtsausschuß empfiehlt schließlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag in Drucksache 13/759 abzulehnen.

Der Haushaltsausschuß hat am 10. Mai 1995 den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen und der Bundesregierung mehrheitlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS zur Annahme empfohlen. Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und den Stimmen der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS hat der Haushaltsausschuß darüber hinaus empfohlen, den Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 9. Sitzung am 27. März 1995 zusammen mit dem Rechtsausschuß eine öffentliche Anhörung von insgesamt elf Sachverständigen durchgeführt. Dabei kamen Vertreter der Kommunalen Spitzenverbände, des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft, des Bundesverbands Freier Wohnungsunternehmen, des Zentralverbands der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, des Deutschen Mieterbunds, des Landesverbands Sächsischer Mietervereine, des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Suhl und der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft aus Erfurt sowie der Leiter des Wohnungsamts Leipzig und RA Prof. Dr. Joachim Göhring zu Wort. Dabei gab es grundsätzliche Einigkeit in der Zielsetzung, in den neuen Ländern die administrierten Mieten nach einer Übergangszeit durch das Vergleichsmietensystem abzulösen und auch auf diesem Gebiet die Rechtsvereinheitlichung anzustreben. Einigkeit bestand auch in der Anerkennung der Notwendigkeit, die mit dem Wegfall der Zinshilfe nach dem Altschuldenhilfegesetz am 1. Juli 1995 steigende Zinsbelastung der Wohnungsunternehmen wenigstens teilweise durch die Einräumung von Mieterhöhungsmöglichkeiten auszugleichen. Diese gehen nach Auffassung der Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Hauseigentümer nicht weit genug, so daß ein Rückgang der Investitionstätigkeit zu befürchten sei. Kritik wurde von seiten des Deutschen Städtetags und der Mieterverbände, aber auch von seiten der Hauseigentümer an der durch die Mieterhöhungssätze von 15 und 5 v. H. bedingten schematischen Mieterhöhung geübt, die zu keiner Mietenspreizung führe, wie sie für ein Vergleichsmietensystem notwendig wäre, sondern das bisherige Mietensystem nur schematisch fortschreibe. Statt dessen sollten die Bestandsmieten nach dem Wohnwert stärker differenziert und neu gewichtet werden. Kontrovers blieb auch der Vorschlag des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft, abweichend vom MHG für das Mieterhöhungsverlangen ein Widerspruchsverfahren einzuführen, um der Gefahr der massenhaften Nichtzustimmung durch die Mieter vorzubeugen. Geteilt war die Meinung der Sachverständigen auch hinsichtlich der Kappungsgrenze für die Modernisierungsumlage, die den Vertretern der Wohnungswirtschaft zu niedrig, den Vertretern der Mieterverbände zu hoch ist. Von den Mieterverbänden, aber auch vom Deutschen Städtetag wurde die Einführung einer Kappungsgrenze von 10 v. H. für Neu- und Wiedervermietungen gefordert, da die Grenze des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sich als unwirksam erwiesen habe. Demgegenüber forderten die Hauseigentümer eine Klarstellung, daß eine Überschreitung bis zu 50 v. H. zulässig sein solle. Mehrfach wurde eine län-

gere Übergangszeit gefordert. Was das Wohngeld betrifft, wurde nicht nur eine spezielle Härtefallregelung für die Mietenüberleitung gefordert, sondern auch eine baldige Wohngeldanpassung und -vereinheitlichung im gesamten Bundesgebiet von fast allen Sachverständigen angemahnt. Zu den Einzelheiten wird auf das Protokoll der 9. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Vorlagen in seiner 10., 11. und 12. Sitzung am 27. April sowie am 10. und 15. Mai 1995 beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und einer Mehrheit der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der Gruppe der PDS und 3 Mitgliedern der Fraktion der SPD, den von den Koalitionsfraktionen und der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Mietenüberleitungsgesetzes in den Drucksachen 13/783, 13/1041 und 13/1187 anzunehmen. Mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS empfiehlt er, den Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Drucksache 13/549 abzulehnen. Die Ablehnung des Antrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Drucksache 13/546 wird mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der antragstellenden Fraktion bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS empfohlen. Die Ablehnung des Antrags der Gruppe der PDS in Drucksache 13/759 wird, soweit darin mietrechtliche Fragen angesprochen sind, mit den Stimmen aller Fraktionen gegen die Stimme der Gruppe der PDS empfohlen. Soweit in diesem Antrag das Wohngeld angesprochen wird, erfolgte die Ablehnung mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD.

II. Grundsätzliche Bewertung

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist sich grundsätzlich darin einig, daß das Mietrecht in den neuen Ländern mit seinen staatlich verordneten Mieten in das Vergleichsmietensystem des Miethöhegesetzes übergeleitet werden muß. Er ist sich auch bewußt, daß dies in einer Form geschehen muß, die sowohl das Interesse der Mieter an sozialverträglichen Mieten als auch das Interesse der Wohnungswirtschaft an der Erhaltung und Stärkung der Investitionsfähigkeit berücksichtigt.

Mit welchen Regelungen und mit welcher Übergangszeit dies geschehen soll, darüber gehen die Meinungen im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau auseinander.

1. Die große Mehrheit des Ausschusses – die Mitglieder der Koalitionsfraktionen und die ganz überwiegende Mehrheit der Fraktion der SPD – sieht in dem zur Annahme empfohlenen Entwurf eines Mietenüberleitungsgesetzes, der im Laufe der Ausschußberatungen in wichtigen Punkten verändert worden ist, einen brauchbaren und notwendigen Kompromiß im Interesse der Menschen in den neuen Ländern. Diese Regelung ist jetzt notwendig, um die im Einigungsvertrag vorgesehene Rechtseinheit auch auf dem Gebiet des Wohnungswesens in die Wege zu leiten und der Wohnungswirtschaft die Möglichkeit zu geben, die ab dem 1. Juli 1995 durch den Wegfall der Zinshilfe nach dem Altschuldenhilfegesetz eintretende Zinsbelastung wenigstens teilweise aufzufangen. Nur so wird es möglich, einen drohenden Einbruch bei der wohnungswirtschaftlichen Investitionstätigkeit, die für die dringend notwendige Verbesserung der Wohnungssituation in den neuen Ländern von Bedeutung ist, abzuwenden. Auf der anderen Seite hat sich der Ausschuß auch davon überzeugt, daß die Realeinkommen sich in den neuen Ländern so entwickelt haben, daß eine maßvolle Mieterhöhung bei entsprechender Absicherung durch das Wohngeldsondergesetz zu verantworten ist.

Die Ausschußmehrheit hält das zur Annahme empfohlene Mietenüberleitungsgesetz für durchaus geeignet, nach einer Übergangszeit allmählich zu einem einheitlichen Vergleichsmietensystem hinzuführen, auch wenn zunächst die Kappungsgrenzen von 15 und 5 v. H. allzu schematisch erscheinen mögen. In den Erörterungen im Ausschuß ist klar geworden, daß nicht nur das vom Deutschen Städtetag und von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagene – aber erheblichen Zweifeln hinsichtlich seiner Praktikabilität begegnende – Mietspreizungsmodell geeignet ist, zum Vergleichsmietensystem hinzuführen. Zu bedenken ist, daß die Ausgangsmieten bereits entsprechend dem Modernisierungsgrad der Wohnungen unterschiedlich hoch sind. Der Mieterhöhungssatz des § 12 MHG ist darüber hinaus nicht schematisch, sondern weist eine Reihe Differenzierungen auf. Der Ausschuß hat darüber hinaus den Vorschlag des Bundesrates aufgegriffen und eine regionale Differenzierung hinzugefügt. Dies wird die Herausbildung einer Mietenspreizung zusätzlich fördern. Im übrigen ist in der Ausschußberatung mit Recht darauf hingewiesen worden, daß sich der Mieter – dies dürfte in Gebieten mit geringer Wirtschaftskraft von Bedeutung sein – auch durch Berufung auf niedrigere Neuvertragsmieten gegen Mieterhöhungen wehren kann. Der Ausschuß sieht im übrigen eine wichtige Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter in Mietspiegeln, deren Aufstellung von der Bundesregierung unterstützt werden sollte.

Der Ausschuß hat sich eingehend mit der Ausgestaltung des Mieterhöhungsverfahrens befaßt, insbesondere mit der Frage, ob für die Übergangszeit das Zustimmungsverfahren des Miethöhegesetzes durch ein Widerspruchsverfahren, wie vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft angeregt, ersetzt werden soll. Der Ausschuß hat sich nach Abwägen aller Argumente für die Beibehaltung des Zustimmungsverfahrens entschieden, und zwar aus Gründen der Rechtseinheit und im Vertrauen darauf, daß die von den Befürwortern des Widerspruchsverfahrens befürchtete massenweise Nichtzustimmung, die eine Flut von gerichtlichen

Verfahren nach sich ziehen müßten, durch eine intensive Beratung der Mieter durch öffentliche Stellen und Verbände vermieden werden könne. Der Ausschuß hat darüber hinaus auch bezüglich der Zustimmungsfrist der einheitlichen Regelung den Vorzug gegeben und hierfür wie im Miethöhegesetz zwei Monate vorgesehen. Für Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem 1. Juli 1995 zugegangen sind, gilt zwar auch diese Zustimmungsfrist von zwei Monaten; die Mieterhöhung soll aber bereits ab 1. August 1995 wirksam werden. Die große Ausschußmehrheit sieht im übrigen in dem Mieterhöhungsverfahren, wie es im Mietenüberleitungsgesetz jetzt vorgesehen ist, die Chancengleichheit von Mieter und Vermieter gewahrt: Der Vermieter muß die Tatsachen darlegen und beweisen, auf die er sein Mieterhöhungsverlangen stützt, der Mieter kann durch Berufung auf niedrigere Neuvermietungsmieten widersprechen und ist dafür beweispflichtig.

Der Ausschuß hat sich auch intensiv mit der Kappungsgrenze für die Modernisierungsumlage befaßt, deren Auswirkungen von der Wohnungswirtschaft mit Sorge gesehen werden. Die große Mehrheit des Ausschusses sieht in der jetzt gefundenen Regelung einen brauchbaren Kompromiß, der einerseits die Mieter vor Überforderung schützt und andererseits die Modernisierungstätigkeit nicht abwürgt. Der Ausschuß hat eingehend erörtert, ob für stark sanierungsbedürftige Altbauwohnungen, z. B. solche mit Außentoiletten, deren Modernisierung also einen hohen Aufwand erfordert, nicht eine Ausnahme für eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 3 DM/qm zugelassen werden muß. Die große Mehrheit hat schließlich in der Erwägung davon abgesehen, daß der Mieter, der in einer solchen Substandardwohnung wohnt, bei entsprechendem Einkommen zu einer Vereinbarung nach § 17 MHG bereit ist, daß aber andererseits eine generelle Ausnahme in größerem Umfang zu einer Vertreibung von einkommensschwächeren Haushalten aus preiswerten Wohnungen führen könnte.

Die große Mehrheit des Ausschusses billigt auch die Kappungsgrenze bei der Neuvermietung. Damit ist ein Kompromiß gefunden, der einerseits die Wohnungssuchenden vor Überforderungen und sog. Ausreißern schützt und den wohnungspolitisch erwünschten Umzug in geeignetere Wohnungen erleichtert, andererseits aber so viel Spielraum läßt, daß die Neuvermietungsmiete noch einen Aussagewert hinsichtlich der Marktverhältnisse behält und zur Mietenspreizung beitragen kann. Diese Kappungsgrenze soll ausschließlich eine Übergangsregelung darstellen; sie läuft daher am 30. Juni 1997 aus.

Die große Mehrheit des Ausschusses begrüßt ganz besonders, daß es gelungen ist, zur sozialen Abfederung von Härtefällen die Geltung des Wohngeldsondergesetzes bis Ende 1996 zu verlängern. Bereits in der Begründung zum Gesetzentwurf ist zum Ausdruck gebracht worden, daß die Bundesregierung für das Jahr 1996 im Zusammenhang mit der anstehenden Novellierung des Wohngeldgesetzes eine Vereinheitlichung des Wohngeldrechts in West und Ost beabsichtigt und daß die Geltungsdauer des Wohngeldsondergesetzes bis zum Inkrafttreten dieser in Vorbereitung befindlichen Novelle verlängert werden soll. Es wird angestrebt, daß die Wohngeldrechtsnovelle bereits im Jahr 1996 wirkt; dabei kann ein Teil der Novelle zur Vermeidung von Härtefällen in westlichen Ländern vorgezogen werden. Im Falle eines Wirksamwerdens dieser Wohngeldrechtsnovelle zu einem früheren Zeitpunkt als dem 31. Dezember 1996 wird in dieser Novelle die Geltungsdauer des Wohngeldsondergesetzes entsprechend verkürzt werden. Dies vermeidet ein zusätzliches Gesetzgebungsverfahren und Erschwernisse im Vollzug.

2. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN lehnt den von der Ausschußmehrheit gefundenen Kompromiß ab und hält sowohl ihren Gesetzentwurf in Drucksache 13/549 als auch ihren Antrag in Drucksache 13/546 aufrecht. Das von der Ausschußmehrheit zur Annahme empfohlene Mietenüberleitungsgesetz sei methodisch diffus und halte sich nicht an die Forderung des Einigungsvertrags, nach Wohnwert, Lage und anderen Kriterien solide zu differenzieren. Dieses Gesetz gebe keine klaren Maßstäbe, an denen sich Mieter, Mietberater und Eigentümer im Mieterhöhungsverfahren orientieren könnten. Für viele Mieter sei die Mieterhöhung vom Wohnwert her nicht nachvollziehbar. Dadurch, daß das Mietenüberleitungsgesetz diese Differenzierung nach dem Wohnwert unterlasse, entstehe für die Wohnungswirtschaft der Zwang zu flächendeckenden Mieterhöhungen auch dort, wo der Mietpreis nach dem Markt eher stagniere oder nach unten tendiere. Eine solche breite Mieterhöhung sei durch die Einkommensentwicklung in den neuen Ländern nicht gerechtfertigt. Es sei ein zentraler Mangel des Mehrheitsentwurfs, daß er das Problem, wie in der – viel zu kurzen – Übergangszeit von zweieinhalb Jahren Mietspiegel zustande kommen könnten, einfach negiere und statt dessen eine pauschale Mieterhöhung vorsehe. Dadurch entstehe ein enormer Druck auf die Neuvermietungsmieten, weil diese und die Modernisierungsmieten das Hochschieben der Mietspiegel leisten müßten. Demgegenüber ermögliche der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der sich am Vorschlag des Deutschen Städtetages orientiere, die Entwicklung der Mietspiegel aus den Bestandsmieten. Dieser Entwurf sehe eine Übergangszeit von fünf Jahren vor, um den Mietern in den neuen Ländern Kontinuität zu geben, und ermögliche die Schaffung von Mietbindungen zur Bildung eines Sozialwohnungsbestandes. Bei den modernisierungsbedingten Mieterhöhungen müsse stärker differenziert werden zwischen Altbauten und Nachkriegsbauten. Die Kappungsgrenze für Neuvermietungen müsse bei 10 v. H. festgelegt und mit Geldbuße bewehrt werden.

3. Die Gruppe der PDS lehnt ebenfalls den Mehrheitsentwurf ab und besteht auf der Annahme ihres Antrags in Drucksache 13/759. Sie kritisiert das Mietenüberleitungsgesetz als eine verkappte

Dritte Grundmietenverordnung, da es schematische Mieterhöhungen zulasse. Diese seien angesichts der Kumulierungsmöglichkeiten nicht sozialverträglich. Für ein Viertel der ostdeutschen Mieter dürfte es angesichts der undifferenzierten Mieterhöhung Akzeptanzprobleme geben. Die Kappungsgrenze für Neuvermietungen müsse bei 5 v. H. festgelegt und das Wohngeld entscheidend verbessert werden.

III. Wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs

Der zur Annahme empfohlene Entwurf eines Mietenüberleitungsgesetzes enthält im wesentlichen folgende Regelungen:

1. Erhöhung im laufenden Mietverhältnis

Bei Wohnungen in Gebäuden mit ordentlichem Bauzustand soll eine nach Wohnwert gestaffelte Erhöhung von ca. 15 v. H. auf die Grundmiete ohne Modernisierungszuschläge zum 1. August 1995, eine weitere Erhöhung um 5 v. H. ab 1. Januar 1997 zulässig sein. Dieser Mieterhöhungssatz erhöht sich für Einfamilienhäuser und Wendewohnungen um fünf Punkte und ermäßigt sich um fünf Punkte für Wohnungen, die nicht mit Bad und Zentralheizung ausgestattet sind.

Zusätzlich zu diesen Differenzierungen wird die zweite Erhöhungsstufe auf Vorschlag des Bundesrates regionalisiert. Deshalb kann die Mieterhöhung von 5 v. H. zum 1. Januar 1997 nur in Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern und Nachbargemeinden von Großstädten verlangt werden.

2. Mieterhöhungsverfahren

Der Ausschuß hat nicht die Anregung der Vertreter der Wohnungswirtschaft aufgegriffen, das im Miethöhegesetz vorgesehene Zustimmungsverfahren durch ein Widerspruchsverfahren zu ersetzen. Er hat ganz im Gegenteil im Interesse der Rechtsgleichheit zwischen den alten und neuen Ländern die Zustimmungsfrist, die nach dem Gesetzentwurf auf einen Monat verkürzt werden sollte, entsprechend der Regelung im Miethöhegesetz auf zwei Monate ausgedehnt. Um Streitigkeiten zu vermeiden, soll allerdings die zweimalige Zahlung oder Duldung der Abbuchung des erhöhten Mietzinses als Zustimmung zur Mieterhöhung gelten. Für Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem 1. Juli 1995 zugegangen sind, gilt zwar auch die Zustimmungsfrist von zwei Monaten, die Mieterhöhung soll aber bereits ab 1. August 1995 wirksam werden.

3. Neuvertragsmieten

Neuvertragsmieten sollen grundsätzlich frei vereinbart werden, damit sich aus ihnen und den erhöhten Bestandsmieten künftig die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln können. Es gilt § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Durch eine Maßgabe wird sichergestellt, daß jedenfalls ein Mietzins vereinbart werden darf, der bisher und nach dem Überleitungsrecht durch Modernisierungsumlagen erreicht worden ist.

Demgegenüber sollen nach dem Willen des Ausschusses die Neuvertragsmieten für zwei Jahre nicht um mehr als 15 v. H. über den bisher zulässigen Mieten einschließlich der durch das Gesetz vorgegebenen Erhöhungsmöglichkeiten vereinbart werden dürfen. Die Regelung ist nicht – wie § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes – bußgeldbewehrt; es handelt sich um eine rein zivilrechtliche Vorschrift.

4. Begrenzung der Modernisierungsumlage

Bei Modernisierungen im Sinne des § 3 MGH wird eine Begrenzung bei 3 DM je Quadratmeter Wohnfläche eingeführt. Damit sollen die Mieter vor starken Mietbelastungen geschützt werden. Die Begrenzung gilt nicht für bauliche Änderungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil sie ihm z. B. durch Gesetz oder Verordnung aufgegeben wurden. Weitergehende Vereinbarungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung sind zulässig.

Der Ausschuß hat die Ausnahmen von dieser Kappungsgrenze einerseits auf Vorschlag des Bundesrates dadurch beschränkt, daß eine zusätzliche Erhöhung über den Kappungsbetrag hinaus nicht zugelassen wird, wenn der Vermieter die Arbeiten aus eigenem Entschluß beginnt und lediglich bei ihrer Ausführung Vorschriften zu beachten hat. Andererseits schlägt der Ausschuß eine weitere Ausnahme von der Kappungsgrenze für Wohnraum vor, der im Rahmen des § 88e II. WoBauG gefördert wird. Bei einer Modernisierung, die im Rahmen der einkommensorientierten Förderung unterstützt wird, erhält der bedürftige Mieter eine Zusatzförderung, die ihn von zu hohen Mietbelastungen entlastet.

5. Wohngeld

Die Geltungsdauer des Wohngeldsondergesetzes wird bis zum 31. Dezember 1996 verlängert. Der monatliche Freibetrag für Alleinstehende bzw. für die erste Person im Haushalt wird auf 100 DM erhöht. Der Zuschlag für Wärme und Warmwasser wird bis zum 30. Juni 1996 weiter gewährt. Die Statistikvorschriften und die Vorschußregelung beim Auslaufen des Wohngeldsondergesetzes werden entsprechend angepaßt.

Durch die Änderung des Wohngeldgesetzes wird auch für die Bezieher pauschalierten Wohngeldes (Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger) im Beitrittsgebiet die Regelung über die Berücksichtigung von Heizkosten bis zum 30. Juni 1996 verlängert.

IV. Zu den einzelnen Vorschriften

Soweit die Vorschriften des Gesetzentwurfs im Laufe der Ausschußberatungen geändert worden sind oder Gegenstand besonderer Erörterungen waren, deren Ergebnis nicht bereits in Teil III wiedergegeben ist, werden sie im folgenden erläutert; im übrigen wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs in Drucksache 13/783 verwiesen.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 1 MHG)

Nach der Fassung des Regierungsentwurfes ist bei der Erhöhung von dem bislang geschuldeten Mietzins auszugehen. Dadurch soll erreicht werden, daß auch Mieterhöhungserklärungen, die vor dem Inkrafttreten des Mietenüberleitungsgesetzes nach der Ersten oder Zweiten Grundmietenverordnung abgegeben werden, noch als Ausgangsbasis für die Erhöhung nach § 12 MHG eingerechnet werden, auch wenn sie erst nach dem Inkrafttreten des Mietenüberleitungsgesetzes wirksam werden. Allerdings kann die Regelung dahin mißverstanden werden, daß von der Erhöhung nach § 12 MHG nicht nur einmal, sondern mehrfach Gebrauch gemacht werden kann. Dieses Mißverständnis wird durch die vorgeschlagene, rein redaktionelle Änderung verhindert.

Der Ausschuß hat sich eingehend mit der Frage befaßt, ob der in Satz 2 verwendete Begriff „Zentralheizung" nicht mißverständlich ist. Dieser Begriff knüpft an die Regelung in § 1 Abs. 2 der Ersten Grundmietenverordnung an. Zentralheizungen im Sinne dieser Vorschrift sind Sammelheizungen, bei denen – unabhängig von der Energieart – an einer Stelle des Gebäudes oder der Wohnung ein Wärmeträger erwärmt wird und an die die Wohn- oder Schlafräume angeschlossen sind. Wohnungen mit Etagenheizung werden danach wie Wohnungen mit Zentralheizung oder Fernheizung behandelt.

Der Spielraum für Mieterhöhungen reduziert sich um 5 v. H., wenn eines der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale oder beide fehlen. Die Reduzierung soll dem niedrigeren Wohnwert einer nicht mit Zentralheizung und Bad ausgestatteten Wohnung Rechnung tragen.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 2 MHG)

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme unter Nummer 1 angeregt, die Worte „erst ab" durch die Worte „frühestens zum" zu ersetzen. Durch die Änderung sollte klargestellt werden, daß die Mieterhöhung bereits zum 1. Januar 1997 wirksam werden kann. Es soll nicht erst ab 1. Januar 1997 ein Mieterhöhungsverlangen gestellt werden dürfen.

Die Bundesregierung hat dem Vorschlag zugestimmt. Damit wird klargestellt, daß das Mieterhöhungsverlangen schon vor dem 1. Januar 1997 gestellt werden kann, damit sich der Mietzins zu diesem Stichtag erhöht. Diese Fassung übernimmt der Ausschuß.

Die Regelung im Relativsatz geht auf die Stellungnahme des Bundesrates unter Nummer 2 zurück, durch die eine Regionalisierung der Mieterhöhung eingeführt werden soll. Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung zu diesem Vorschlag Prüfung zugesagt.

Der Ausschuß befürwortet die vom Bundesrat geforderte Regionalisierung, ist aber der Ansicht, daß angesichts der besonderen Verhältnisse in den neuen Ländern, wo auch Kreisstädte häufig sehr viel weniger als 50 000 Einwohner haben, nicht erst bei dieser Gemeindegröße, sondern bei deutlich kleineren Gemeinden anzusetzen ist.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 3 MHG)

Die Neufassung stellt redaktionell klar, daß die Erhöhungssätze des Absatzes 3 nur auf die Sätze des Absatzes 1, also nur einmal und nicht etwa auch auf die Erhöhung nach Absatz 2 aufgeschlagen werden können.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 4 MHG)

Die Fassung des Regierungsentwurfes könnte dahin mißverstanden werden, daß bei einer Mieterhöhung nach § 12 MHG der drei Jahre vor Wirksamwerden der Erhöhung geschuldete Mietzins für die Berechnung der Kappungsgrenze maßgebend ist. Dann wäre der Ausgangspunkt für die Kappungsgrenze in aller Regel der noch sehr niedrige Mietzins aus dem Jahre 1992, der noch nicht nach der Zweiten Grundmietenverordnung erhöht worden ist.

Die Neufassung bringt daher in Satz 1 klarer zum Ausdruck, daß bei der Anwendung der Grenze von 20 oder 30 v. H. von dem Mietzins auszugehen ist, der bereits nach der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung mit Ausnahme der freiwilligen Mieterhöhung nach Instandsetzung erhöht worden ist.

Satz 2 regelt zum einen, daß diese Erhöhungen auf die Kappungsgrenze nicht anzurechnen sind. Zum anderen bestimmt er, daß Mieterhöhungen nach § 12 Abs. 1 bis 3 MHG auch dann zulässig sind, wenn seit der letzten Erhöhung nach den Grundmietenverordnungen noch kein Jahr vergangen ist.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 6 MHG)

Zu Absatz 6 Nr. 2

Abweichend vom Regierungsentwurf soll der Mieter – wie in § 2 Abs. 3 MHG – eine zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten. Der bisherige Text des Absatzes 6 Nr. 2 entfällt daher, an seiner Stelle gilt – wie allgemein im Vergleichsmietenverfahren – § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme (Nummer 6 der Bundesratsvorschläge) die Frage aufgeworfen, ob die Rechtssicherheit im Interesse der Mieter und Vermieter dadurch verbessert werden kann, „daß die dreimalige widerspruchslose Zahlung des erhöhten Betrages als Zustimmung gilt".

Eine dreimalige widerspruchslose Zahlung des erhöhten Betrages kann schon vom praktischen Ablauf des Mieterhöhungsverfahrens her nicht als Zustimmung fingiert werden, da der Vermieter den Eingang – oder das Ausbleiben – der dritten Zahlung des erhöhten Betrages erst nach Ablauf der zweimonatigen Klagefrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 Nr. 3 MHG feststellen kann. Zahlt der Mieter den erhöhten Betrag zweimal und sieht der Vermieter deshalb von der Erhebung der Klage ab, hätte er keine Möglichkeit mehr, die Klage zu erheben, wenn der Mieter fortan von der Zahlung des erhöhten Betrages absieht.

Die zweimalige Zahlung des erhöhten Betrages wird von den Gerichten bei Mieterhöhungen nach § 2

MHG in der Regel als konkludente Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen angesehen (LG Berlin, GE 1992, 207; AG Spandau, GE 1988, 893; AG Tiergarten, GE 1988, 145; AG Bad Dürkheim, ZMR 1990, 150; LG München II, DWW 1987, 18). Eine entsprechende Klarstellung im Gesetz kann diese – zum Teil an atypischen Fällen entwickelte – Rechtsprechung verdeutlichen und dadurch die Rechtssicherheit verbessern, ohne daß die Rechtsstellung des Mieters verschlechtert wird.

Für Fälle, in denen der Mietzins im Lastschriftverfahren von einem Konto des Mieters abgebucht wird, hat das LG Göttingen (WM 1991, 280) entschieden, daß die Abbuchung ohne Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung vertragswidrig sei. Auch für diese Fälle ist angesichts der Besonderheiten des vorliegenden Mieterhöhungsverfahrens eine Regelung erforderlich.

Insgesamt sollen daher durch eine Neufassung des § 12 Abs. 6 Nr. 2 sowohl die erhöhte Zahlung als auch die widerspruchslose Hinnahme der erhöhten Abbuchung durch den Mieter einer ausdrücklichen Zustimmung zur Mieterhöhung gleichgestellt werden. Bei einer Mehrzahl von Mietern in einem einheitlichen Mietverhältnis gilt dies nach dem Wortlaut der Regelung unabhängig davon, ob Inhaber des Kontos nur einer der Mieter ist oder ob es mehrere Mieter sind.

Zu Absatz 6 Nr. 3

Die Mieterhöhungen sollen möglichst zeitnah zum 1. Juli 1995 wirksam werden, da von diesem Zeitpunkt an die Wohnungsunternehmen Zinsen auf Altschulden zahlen müssen. Im Regierungsentwurf wurde dieses Ziel dadurch angestrebt, daß die Zustimmungsfrist des Mieters auf einen Monat verkürzt wurde. Diese – für die Mieter ungünstige – Sonderregelung des § 12 Abs. 6 Nr. 2 wurde gestrichen. Statt dessen soll eine Übergangsregelung streng auf dieses Ziel ausgerichtet werden: Mieterhöhungserklärungen, die noch im Juni 1995 den Mietern zugehen, sollen schon zum 1. August 1995 wirksam werden. Es liegt somit in der Hand der Wohnungsunternehmen, durch zügiges Versenden der Erhöhungsverlangen eine Mieterhöhung noch zum 1. August 1995 zu erreichen.

Die zweimonatige Dauer der Zustimmungsfrist des Mieters wird dadurch nicht berührt. Verweigert der Mieter erst im Laufe des Monats August die Zustimmung, so hat der Vermieter ihm eine eventuell für diesen Monat schon erhaltene Erhöhung zu erstatten. Hält im Streitfall das Gericht ein Erhöhungsverlangen für berechtigt, so wirkt diese Entscheidung auf den 1. August 1995 zurück.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 2 MHG)

Zu Absatz 2 Nr. 1

Der Ausschuß ist dem Vorschlag Nummer 8 des Bundesrates gefolgt und hat die Worte „oder deren Umfang" gestrichen. Im Unterschied zu den Maßnahmen, die nicht der Disposition des Vermieters unterliegen, wäre die Einbeziehung auch anderer Arbeiten in die Ausnahmeregelung zu weitgehend.

Zu Absatz 2 Nr. 3

In seinem Vorschlag Nummer 9 hat der Bundesrat die Frage aufgeworfen, ob die Durchführung von Modernisierungen nach § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Rahmen der einkommensabhängigen Förderung eine Ausnahmeregelung von der Kappungsgrenze rechtfertigt.

Die Frage ist zu bejahen. § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bietet durch die Kombination von Objekt- und Subjektförderung eine Möglichkeit, auch erhebliche Modernisierungsmaßnahmen sozialverträglich zu gestalten. Die Mieter werden insbesondere durch die Zusatzforderung entsprechend entlastet.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 14 Abs. 1 MHG)

Für die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter soll auch nach Aufhebung des bisherigen § 11 Abs. 4 Satz 1 MHG die Schriftform gelten. Wie bisher (§ 11 Abs. 4 Satz 2 MHG) soll bei Erklärungen, die mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt werden, die eigenhändige Unterschrift des Vermieters nicht erforderlich sein. Zu diesem Zweck wird § 8 MHG für entsprechend anwendbar erklärt, der diese Rechtsfolge für Erklärungen nach den §§ 2 bis 7 MHG bestimmt.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 16 Abs. 1 MHG)

Die Ausführungen zur Änderung des § 14 MHG gelten entsprechend.

Zu Artikel 2

Zu § 1

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes gilt nach seinem rechtlichen Anwendungsbereich auch für den hier geregelten Wohnraum. Die für diesen Wohnraum gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen müssen daher mit § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes abgestimmt werden. Übereinstimmend mit dem Regierungsentwurf stellt daher § 1 sicher, daß die Mieten, die aufgrund von Modernisierungsumlagen entstanden sind, nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sind. Dies gilt auch für Mieterhöhungen nach Modernisierung, denen der Mieter nach § 17 MHG zugestimmt hat (§ 1 Nr. 1).

Nummer 2 stellt als Vorschrift über den Besitzstand dieser Mieten klar, daß ein Mietzins, der während der Übergangszeit nicht unangemessen hoch im Sinne der Nummer 1 war, auch nach Ablauf der Übergangszeit dann nicht unangemessen hoch ist, wenn er bei der Wiedervermietung des Wohnraums in einer der Nummer 1 entsprechenden Höhe vereinbart wird.

Zu § 2

Während der Übergangszeit bis zum 31. Dezember 1997 wird es für den bisher preisgebundenen Wohn-

raum in den neuen Bundesländern keine ortsüblichen Vergleichsmieten geben. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes läuft daher weitgehend ins Leere.

Eine wirksame Begrenzung, die auch den Vorzug der Rechtssicherheit hat, knüpft daher am besten an den bisher für den betreffenden Wohnraum zulässigen Mietzins an. Das ist in erster Linie der Mietzins, der nach § 12 MHG im laufenden Mietverhältnis angehoben worden ist. Aber auch bisher zulässige Erhöhungen nach Modernisierung aufgrund des § 3 MHG bestimmen den zulässigen Mietzins einer Wohnung. Schließlich müssen auch nachgeholte Beschaffenheitszuschläge, die § 16 MHG während der Übergangszeit zuläßt, sowie ein im laufenden Mietverhältnis mit Zustimmung des Mieters nach § 17 MHG angehobener Mietzins berücksichtigt werden.

Einen derartigen, in zulässiger Weise erhöhten Mietzins darf der Vermieter bei der Wiedervermietung des Wohnraums bis zum 30. Juni 1997 nur um 15 v. H. erhöhen. Durch die geringe Erhöhung in diesem Zeitraum soll eine verstärkte Mobilität der Mieter erreicht werden, auch um zusätzlichen Wohnraum durch Räumung unterbelegter großer Wohnungen zu gewinnen.

Die Vereinbarung eines höheren als nach § 2 zulässigen Mietzinses ist zivilrechtlich unwirksam. Den überzahlten Betrag kann der Mieter zurückfordern. Bußgeldrechtliche Wirkungen hat die Vorschrift nicht.

Zu Artikel 3

Für Überlassungsverträge zu Wohnzwecken, die nicht der Sachenrechtsbereinigung unterfallen, konnte durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz ab 1. Januar 1995 erstmalig Mietzins nach der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung sowie nach der Betriebskosten-Umlageverordnung verlangt werden. Da möglicherweise die entsprechenden Erklärungen noch nicht in allen Fällen abgegeben worden sind, muß für diese besondere Vertragsform klargestellt werden, daß weiterhin ein Mietzins nach der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung zzgl. der Mieterhöhung nach § 12 MHG verlangt werden kann, obwohl die Grundmietenverordnungen bereits aufgehoben worden sind. Die Jahresfrist des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG soll gleichfalls nicht gelten. Sie würde die nach § 12 MHG mögliche Mieterhöhung auf Anfang 1996 verschieben.

Zu Artikel 4

Zu Nummer 01

Durch die Änderung des § 1 WoGSoG wird die Geltungsdauer des Wohngeldsondergesetzes bis zum 31. Dezember 1996 verlängert.

Zu Nummer 1

Gegenüber dem Gesetzentwurf wird der monatliche Freibetrag für Alleinstehende bzw. für die erste Person im Haushalt auf 100 DM erhöht.

Zu Nummer 3

Dem Vorschlag Nummer 12 Buchstabe b des Bundesrates folgend, soll auch der nach geltendem Recht Ende 1995 auslaufende Zuschlag für Wärme und Warmwasser nach § 21 WoGSoG unter Berücksichtigung der Heizperiode und als Beitrag zur Überleitung in ein bundeseinheitliches Wohngeldrecht bis 30. Juni 1996 fortgeführt werden.

Zu Nummer 4

Entsprechend dem Vorschlag Nummer 12 Buchstabe b des Bundesrates wird durch die Änderung in § 23 Abs. 1 die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, die Bundesstatistik über das WoGSoG bis 31. Dezember 1996 fortzuführen.

Zu Nummer 5

Die Zeitangaben werden der Verlängerung der Geltungsdauer des WoGSoG bis 31. Dezember 1996 angepaßt.

Zu Artikel 4a

Zu Nummer 1

Es handelt sich um die Bereinigung eines Redaktionsversehens. Bei der Anpassung des § 16 Abs. 2 WoGG an Rechtsänderungen durch das Pflege-Versicherungsgesetz vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) ist die neue Verweisung auf die Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch (Soziale Pflegeversicherung) mit Wirkung vom 1. Januar 1995 nur in § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b WoGG erfolgt (siehe Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 3 Satz 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes und des Wohngeldgesetzes vom 7. Oktober 1994 – BGBl. I S. 2844).

Die entsprechende Änderung der Parallelvorschrift in § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b WoGG soll jetzt – rückwirkend zum 1. Januar 1995 – nachgeholt werden und damit eine bereits auf dem Erlaßwege gebilligte Handhabung im Verwaltungsvollzug absichern. Die betroffenen Pflegebedürftigen werden hierdurch bei der Zubilligung des Freibetrages für Schwerbehinderte nicht schlechtergestellt.

Zu Nummer 2

Die Ausdehnung des zeitlichen Anwendungsbereichs für den Zuschlag für Wärme und Warmwasser in § 21 Abs. 1 Satz 1 WoGSoG auf das 1. Halbjahr 1996 (siehe oben Begründung zu Artikel 4 Nr. 3) macht es erforderlich, auch die entsprechende Regelung für die Empfänger Pauschalierten Wohngeldes im Beitrittsgebiet in § 42 Abs. 1 Nr. 3 (§ 32 Abs. 1 Satz 3) WoGG anzupassen.

Der Wortlaut von Satz 1 des § 42 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b wird an die Verlängerung der Geltungsdauer des WoGSoG angepaßt.

In § 42 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb WoGG (Sonderregelungen für die Wohngeldstatistik) wird durch Streichung des Verweises auf „(§ 42 Abs. 3)" eine redaktionelle Korrektur vorgenommen. § 42 Abs. 3 WoGG ist durch Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 3 Satz 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes und des Wohngeldgesetzes vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2844) zum 1. November 1994 aufgehoben worden.

Zu Artikel 5

Die Inkrafttretensregelungen sind den Änderungen in den Artikeln 4 und 4 a anzupassen.

Bonn, den 17. Mai 1995

Iris Gleicke	**Hildebrecht Braun (Augsburg)**	**Dr. Michael Luther**	**Norbert Otto (Erfurt)**
Berichterstatterin	Berichterstatter		

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333